

Landwirtschaftssachen

**Ein Leitfaden
für die
erstinstanzliche Praxis
vor dem Landwirtschaftsgericht**

Dr. Herbert Seutemann

Agricola-Verlag GmbH

Übersicht

Einleitung	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Kleine Literaturübersicht	1
Hauptteil	
A. Überblick und allgemeine Verfahrensvorschriften	3
B. Die „Pfleger“ des Hofvermerks	63
C. Häufige Streitfragen zum Hof	117
D. Feststellungs- und Zustimmungsverfahren	153
E. Die Hofübergabe mit Genehmigungsverfahren	175
F. Nachlasssachen	233
G. Altenteilsstreitigkeiten	283
H. Abfindungsstreitigkeiten	305
I. Streitigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz	329
J. Pachtsachen	441
K. Formularwesen	487
Themenübersichten	497
Stichwortverzeichnis	501

Inhaltsverzeichnis

A. Überblick und allgemeine Verfahrensvorschriften	3
I. Überblick über die erstinstanzlichen Tätigkeiten	5
1. Zuständigkeiten und Rechtsnormen	5
2. Überblick über die Mitwirkenden in Landwirtschaftsverfahren	8
II. Allgemeine Verfahrensvorschriften	10
1. Zuständigkeitsfragen	10
a) Sachliche Zuständigkeit	10
b) Örtliche Zuständigkeit (§ 10 LwVG)	10
c) Zuständigkeitsvereinbarungen	10
d) Verweisung und Abgabe	11
2. Verfahrensgestaltung durch das Gericht	11
a) Öffentlichkeit	11
b) Mündliche Verhandlung (§ 15 LwVG)	12
c) Hinzuziehung ehrenamtlicher Richter	12
aa) Grundsatz und Ausnahmen	12
bb) Konsequenzen bei unterbliebener Heranziehung	13
cc) Reihenfolge der Heranziehung	13
dd) Unzuverlässige Beisitzer	13
d) Beratung	14
e) Unterschriften ehrenamtlicher Richter?	15
f) Elektronischer Rechtsverkehr	15
3. „Beteiligung“ anderer Behörden	15
a) Beteiligteigenschaft von Unterer Landwirtschafts- behörde und Kreislandwirt?	16
b) Amtshilfe	17
c) Gutachtertätigkeit der Landwirtschaftskammer?	17
4. Antragstellung und Sachverhaltsermittlung	18
a) Antragstellung	18
b) Sachverhaltsermittlung	19
5. Antragsrücknahme und Erledigung in der Hauptsache (Freiwillige Gerichtsbarkeit)	19
a) Zurücknahme	19
b) Erledigung in der Hauptsache	20
6. Vergleich und Vertragsergänzungen	20
a) Allgemeines	20

b) Besondere Situationen	21
7. Mediation in Landwirtschaftssachen	22
8. Zur Abfassung von Entscheidungen	22
a) Entscheidungsform	22
b) Erlass und Bekanntgabe von Entscheidungen	22
c) Wirksamwerden von Entscheidungen	23
d) Vorläufige Vollstreckbarkeit	24
e) Rechtsmittelbelehrung	24
aa) FamFG-Bereich	24
bb) ZPO-Bereich	25
f) Berichtigung von Entscheidungen	26
9. Nichtabhilfeentscheidungen in der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	26
10. Zwangsvollstreckung	27
11. Besondere Verfahrensgestaltungen	27
a) Vorläufiger Rechtsschutz in Landwirtschaftssachen	27
aa) Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit: einstweilige Anordnung	27
bb) Verfahren nach der ZPO: einstweilige Verfügung	28
b) Verfahrens- und Prozesskostenhilfe in Landwirtschaftssachen	28
c) Befangenheit in Landwirtschaftssachen	29
aa) Anwendbare Verfahrensvorschriften	29
bb) Ablehnungsgründe	29
III. Wertfestsetzung und Kostenentscheidung	31
1. Kostenentscheidung und Wertfestsetzung in ZPO-Verfahren	31
2. Kostenentscheidung in Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	31
a) Begriffe und Unterscheidungen	31
aa) Gerichtskostenentscheidung	32
bb) Entscheidung zu den außergerichtlichen Kosten	32
cc) Grundsatz der Einheitlichkeit der Kostenentscheidung	32
b) Grundsätzliches zur Kostenverteilung	32
c) Verteilungsmaßstäbe nach § 44 LwVG (Gerichtskosten)	34
d) Verteilungsmaßstäbe nach § 45 LwVG (Auslagen der Beteiligten)	35
aa) Vorgeschriebene Fälle einer Erstattungsanordnung	35
bb) Ermessensentscheidung für eine Erstattungsanordnung	36
e) Besonderheiten	39

aa)	Möglicherweise sekundäre Erstattungsansprüche	39
bb)	Kosten der eidesstattlichen Versicherung in Nachlasssachen	39
3.	Wertfestsetzung in Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	40
a)	Hofübergaben	41
b)	Hoffolgezeugnis und Erbschein	45
c)	Feststellungsverfahren	46
d)	Vorkaufsrechts- und Grundstücksverkehrssachen	47
e)	Pachtvertragsänderungsverfahren	48
f)	Ersuchen an Grundbuchamt	48
aa)	Löschungs- und Eintragungsersuchen	48
bb)	Sonstige Ersuchen	49
cc)	Höherer Wert in Umgehungsfällen?	49
4.	Kostenberechnung in Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	50
a)	Nachlasssachen vor dem Landwirtschaftsgericht	50
aa)	Auszüge aus dem Kostenverzeichnis	50
bb)	Erläuterungen	55
b)	Andere Landwirtschaftssachen	55
aa)	Auszug aus dem Kostenverzeichnis	55
bb)	Erläuterungen	56

B. Die „Pflege“ des Hofvermerks 63

I.	Der Hofvermerk als Ausdruck der Hofeigenschaft im Grundbuch	65
1.	Einleitung	65
2.	Die Bedeutung des Hofvermerkes	65
3.	Voraussetzungen der Hofeigenschaft im Überblick	66
4.	Besonderheiten zum Ehegattenhof	68
5.	Der Wirtschaftswert	69
6.	Tätigkeit des Grundbuchamts	71
a)	Wortlaut des Hofvermerks	71
b)	Eintrag auf besonderem Grundbuchblatt	71
c)	Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaftsgericht und Grundbuchamt	72
aa)	MiZi-Regelungen	72
bb)	Abhängigkeit vom Ersuchen des Landwirtschaftsgerichts	73
cc)	Prüfungspflicht des Grundbuchamtes	73

7. Die „Pflegetätigkeit“ des Landwirtschaftsgerichts zum Hofvermerk	74
a) Überblick über die Tätigkeit des Landwirtschaftsgerichts	74
aa) Arten von Ersuchen an das Grundbuchamt	74
bb) Sonstige Tätigkeiten des Landwirtschaftsgerichts	74
b) Einzelheiten zum Ersuchen	75
aa) Rechtliches Gehör und Rechtsbehelfe	75
bb) Fehlende Erforderlichkeit in bestimmten Fällen?	75
cc) Fälschliche Löschung des Hofvermerks	76
c) Prüftätigkeit des Landwirtschaftsgerichts	76
8. Höferechtliche Erklärungen des Eigentümers	78
a) Rechtsnatur der Hoferklärung	78
b) Form und Inhalt der Hoferklärung	79
c) Vorsorgliche Hoferklärung	80
d) Umsetzung der Hoferklärung	80
II. Problemfragen zum Hofvermerk	81
1. Problemfragen zur Hofzugehörigkeit von Grundbesitz	81
a) Zuschreibung von Grundbesitz	81
aa) Grundsatz	81
bb) Räumliche Entfernung als Hindernisgrund?	81
cc) Handlungsalternative Hofzugehörigkeitsvermerk?	81
b) Hofzugehörigkeit verpachteter Flächen	82
c) Abschreibung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Flächen	82
d) Zuschreibung von Ausmärkergrundstücken	82
2. Problemfragen im Zusammenhang mit der Löschung des Hofvermerks	83
a) Löschung trotz entgegenstehender Bindung des Eigentümers?	84
b) Fortgeltung der negativen Hoferklärung unter veränderten Umständen?	85
c) Hofeigenschaft ohne Hofvermerk?	86
aa) Problemlage	86
bb) Konsequenz für das Landwirtschaftsgericht und das Grundbuchamt	87
cc) Eintragung der negativen Gestaltungserklärung im Grundbuch	87
d) Vorübergehende Löschung des Hofvermerks?	87
e) Partieller Hofvermerk?	88
f) Konstitutive Wirkung der Löschung des Hofvermerks	89

3. Rückwirkende Löschung des Hofvermerks auf Erklärung der Erben hin?	89
4. Hofvermerk in besonderen Eigentumslagen	90
a) Hofvermerk und Miteigentumsanteil	90
b) Hofvermerk und Gesamthandsanteil	91
c) Hofvermerk und GbR-Anteile	92
5. Hofvermerk in besonderen Falllagen	93
a) Hofvermerk und Erbbaurecht	93
b) Hofvermerk und Wohnungseigentum	94
c) Hofvermerk ohne Wirtschaftsgebäude?	96
d) Hofvermerk ohne Wohnung auf der Hofstelle?	96
e) Hofvermerk und Salzabbaugerechtigkeit	97
6. Hofeigenschaft und Testierfähigkeit	98
a) Erfordernis der Testierfähigkeit für die Hoferklärung	98
b) Auswirkungen einer bestehenden Betreuung	98
c) Erfordernis der Testierfähigkeit bei anderen hofrechtlichen Vorgängen	98
d) Fehlende Geschäftsfähigkeit eines Hofübernehmers oder Hoferben	99
III. Zur Schutzwirkung des Hofvermerkes	100
1. Überblick	100
2. Wegfall der Hofeigenschaft „aus Gründen außerhalb des Grundbuches“	101
3. Verlust der Hofeigenschaft durch Tod des Eigentümers (Erbfall)?	101
4. Berufung auf die Hofeigenschaft als unzulässige Rechtsausübung?	104
5. Leistungsfähigkeit des Betriebes als zusätzliches Kriterium?	105
IV. Exkurs: Die Brandenburgische Höfeordnung	109
1. Zusammenfassende Darstellung	109
a) Deutliche Orientierung an der nordwestdeutschen Höfeordnung	109
b) Kleinere inhaltliche Abweichungen	109
2. Wesentliche Abweichungen von der nordwestdeutschen HöfeO	111
a) Flächengröße statt Wirtschaftswert	111
b) Einführung des negativen Hofvermerks	113
c) Gesetzgeberische Vorstellung: Hofvermerk nur dort, wo nötig	113

C. Häufige Streitfragen zum Hof	117
I. Konfliktthema: Wegfall der Hofeigenschaft	119
1. Überblick	119
2. Prüfungssystematik	120
a) Prüfungsaufbau	120
b) Prägend: die BGH-Entscheidung v. 29.11.2013	121
aa) Teilweise neu definiertes Prüfkriterium	121
bb) Rückführung der Prüfkriterien auf die BGH-Entscheidung	122
c) Einzelne Prüfelemente	124
aa) Zwei-Stufenprüfung	124
bb) Prüfkriterien	124
cc) Gesamtschau	124
dd) Subjektive und objektive Elemente	124
ee) Feststellungslast (Beweisregeln)	126
ff) Zeitmoment	126
gg) Betriebsinhaberbezogene Prüfung	127
3. Prüfungskriterien im Einzelnen	127
a) Prüfungsstufe 1: Auflösung der Betriebseinheit?	127
aa) Begriff der wirtschaftlichen Betriebseinheit	127
bb) Keine Auflösung bei wirtschaftenden Betrieben	128
cc) Indizien für nicht wirtschaftende Betriebe	128
b) Prüfungsstufe 2: Dauerhaftigkeit?	134
aa) Willen zum Wiederanspannen	134
bb) Wiederanspannen durch die nächste Generation?	134
cc) Keine Möglichkeit der Wiederherstellung der Betriebseinheit	135
dd) Vorkehrungen für ein Wiederanspannen?	136
ee) Kein konkreter Hofnachfolger vorhanden	137
4. Einordnung von Indizien	137
a) Gewichtung von Indizien	137
b) Wertungskriterien für einzelne Indizien	138
5. Besondere Situationen	139
a) Verdichtung einer zunächst offenen Situation	139
b) „Scheinbewirtschaftung“ als Rechtsmissbrauch?	140
6. Konsequenzen des Wegfalls der Hofeigenschaft	142
a) Erbfolge	142
b) Nachabfindungsansprüche	143
7. Verfahrenssituationen	143

II. Konfliktthema: Streit um die Wirtschaftsfähigkeit	145
1. Relevanz und Zulässigkeit des Feststellungsantrages	145
2. Allgemeines zur Wirtschaftsfähigkeit	145
3. Rechtsprechungstendenzen	146
4. Einzelne Kriterien	148
a) Einschätzung des Übergebers / Erblassers als bloßes Indiz	148
b) Körperliche Eignung	148
c) Persönliche Eignung (Charakterliche Eigenschaften)	148
d) Rentabilität als Kriterium der Wirtschaftsfähigkeit?	149
e) Minderjährigkeit des/der Hoferben/-in	150
D. Feststellungs- und Zustimmungsverfahren	153
I. Feststellungsverfahren nach § 11 HöfeVfO	155
1. Feststellungsgründe	155
2. Verfahrensrechtliche Einzelheiten	155
a) Zulässigkeit	155
b) Verhältnis zum Hoffolgezeugnis	156
c) Verfahrensablauf	156
d) Inhalt der Entscheidung	157
e) Wirkung der Entscheidung	158
f) Beschwerdeverfahren	158
3. Häufiger Streitpunkt: Die Hofeigenschaft	159
4. Weiterer Streitpunkt: Die Feststellung des Hoferben	159
a) Praxisrelevanz	159
b) Voraussetzungen	159
c) Exkurs: Betriebszuweisungsverfahren nach dem GrdstVG	159
5. Weiterer Streitpunkt: Die Hofzugehörigkeit von Flächen als Bestandteil	160
a) Grundstücksbegriff	161
b) Hofzugehörigkeit eines Altenteilerhauses	162
c) Hofzugehörigkeit von Pachtflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung	163
d) Hofzugehörigkeit von Pachtflächen ohne landwirtschaftliche Nutzung	166
6. Weiterer Streitpunkt: Die Hofzugehörigkeit von Gegenständen als Zubehör	166

a) Hofzugehörigkeit der Pachteinnahmen aus verpachteten Betriebsflächen	167
b) Hofzugehörigkeit der Verkaufserlöse aus veräußerten Betriebsflächen	168
c) Hofzugehörigkeit von Einrichtungsgegenständen	168
7. Weiterer Streitpunkt: Die Wirtschaftsfähigkeit	168
8. Ein Fall aus der Praxis (32 Lw 108/11 AG Hameln)	169
II. Zustimmungsverfahren nach § 13 HöfeVfO	172
1. Allgemein	172
2. Überblick zum Nießbrauch allgemein	172
3. Zustimmung zu einem Grundstückvermächtnis	172
a) Zustimmungsbedürftigkeit	172
b) Antragsberechtigung	173
c) Zustimmungsvoraussetzungen	173
d) Konsequenzen einer fehlenden Zustimmung	174
E. Die Hofübergabe mit Genehmigungsverfahren	175
I. Bedeutung der Hofübergabe in der Generationenerbfolge	177
II. Genehmigungsverfahren vor dem Landwirtschaftsgericht	179
1. Zuständigkeiten und Rechtsnormen	179
2. Überblick zum Ablauf des Genehmigungsverfahrens	179
3. Einzelheiten	180
a) Mündliche Verhandlung?	180
b) Inhaltlicher Prüfungsumfang	182
c) Zustimmung des Ehepartners	184
d) Keine Genehmigung durch Zeitablauf	184
e) Nachträgliche Vertragsänderungen	184
f) Tod einer Vertragspartei	185
III. Zum Inhalt eines Übergabevertrages	186
1. Übergabe des vorhandenen Grundbesitzes und sonstigen Hofvermögens	186
a) Anzusprechende Punkte und Beispielformulierungen	186
b) Einschränkungen in der Hoferbfolge	188
aa) Unvollständige Übergabe des Grundbesitzes	188
bb) Zurückbehalt einer Photovoltaikanlage und einer Windkraftanlage	190

cc) Nießbrauchsregelungen	191
dd) Rückübertragungsklauseln	196
c) Abgrenzung Hofvermögen – hoffreies Vermögen	204
aa) zum Grundbesitz (Land)	204
bb) zu Eigentümergrundpfandrechten	205
cc) zu Realverbandsanteilen (Wald)	205
dd) zu Nebenrechten (Zahlungsansprüche u. a.)	206
ee) zum Geldvermögen (Konten)	207
ff) zum beweglichen Inventar	207
gg) zum Erdölförderzins	207
d) Weitere Problemfragen und Einzelheiten	208
aa) Vertragsreue ohne Chance?	208
bb) Vorübergehende Löschung des Hofvermerks?	208
cc) Bindungswirkung eines formlosen Vorvertrages?	209
dd) Übergabe an zwei Personen?	209
2. Altenteilsregelung	209
a) Anzusprechende Punkte und Beispielformulierungen	209
b) Problemfragen und Einzelheiten	213
aa) Begriff Altenteil	213
bb) Hege und Pflege	213
cc) Barrierefreie Altenteilerwohnung	214
dd) Höhe des Baraltenteils	214
ee) Reduzierung des Baraltenteils nach dem Tode eines Altenteilers	215
ff) Absicherung des Altenteils im Grundbuch	215
gg) Spätere Löschung des Altenteils im Grundbuch	216
hh) Fortbestehende Bindung auch nach Scheidung	216
3. Abfindungsregelung	217
a) Anzusprechende Punkte und Beispielformulierungen	217
b) Wirkung der Hofübergabe für Abfindungsberechtigte	218
aa) Fiktion des Eintritts des Erbfalls (§ 17 Abs. 2 HöfeO)	218
bb) Abfindungsregelung für Ehepartner des Übergebers?	218
c) Verzichtserklärungen eines weichenden Erben	218
aa) Erbverzicht nach BGB	219
bb) Verzichtserklärungen in Übergabeverträgen	220
cc) Abgrenzung zwischen Erklärungen zu § 12 und § 13 HöfeO	222
d) Höhe der Abfindung	223
e) Weitere Problemfragen und Einzelheiten	223
aa) Hofübergabe ohne Einbeziehung der weichenden Erben?	223
bb) Abfindungsverzicht durch privatschriftliche Erklärung?	226

cc) Auslegung des Begriffs „in den Betrieb investiert“	227
dd) Verjährung	227
IV. Andere Vertragstypen mit Genehmigungsnötigkeit	228
1. Übertragung des Miteigentums am Hof unter Eheleuten	228
2. Bestellung des Nießbrauchs zu Lebzeiten	229
a) Genehmigungsbedürftigkeit und Zuständigkeit	229
b) Genehmigungsvoraussetzungen	231
3. Schenkung an Angehörige	231
F. Nachlasssachen	233
I. Überblick	235
1. Bedeutung und Rechtsnatur des Hoffolgezeugnisses	235
2. Verfahrenscharakter	235
3. Zuständigkeit	236
a) Hoffolgezeugnis und Erbschein	236
b) Sonstige Zuständigkeiten	237
c) Funktionelle Zuständigkeit	237
4. Anfechtbarer Tatsachenfeststellungsbeschluss	237
5. Europäisches Nachlasszeugnis	238
II. Hoffolgezeugnis	241
1. Zulässigkeit eines Hoffolgezeugnisses	241
2. Erforderlichkeit eines Hoffolgezeugnisses	241
a) Erforderlichkeit aus Sicht des Grundbuchamts	241
b) Erforderlichkeit aus Sicht des Landwirtschaftsgerichts	242
3. Zum Inhalt des Antrages auf Erteilung eines Hoffolgezeugnisses	243
4. Zum Inhalt des Hoffolgezeugnisses	244
a) Allgemein	244
b) Bezeichnung des Hofgrundbesitzes im Hoffolgezeugnis?	245
c) Hinweis zum Hof im isolierten Erbschein?	246
d) Vererbung von Salzabbaugerechtigkeiten	247
5. Weitere Einzelheiten zum Hoffolgezeugnis	247
III. Hoferbordnung	248
1. Grundzüge der Hoferbfolge	248

a)	Gesetzliche Erbfolge	248
b)	Gewillkürte Erbfolge	248
aa)	Gewillkürte Erbfolge beim Hof nach § 7 HöfeO	248
bb)	Konsequenzen bei Vorrang der förmlichen Hoferbenbestimmung	249
cc)	Gewillkürte Erbfolge beim Ehegattenhof nach § 8 Abs. 2 HöfeO	249
c)	Gesetzliche Absicherung des Ehegatten	249
aa)	Nutznießungsrecht des überlebenden Ehepartners (§ 14 Abs. 1 HöfeO)	249
bb)	Gesetzliches Altenteil (§ 14 Abs. 2 HöfeO)	250
2.	Abweichende Berufung eines Abkömmlings zum Hoferben (§§ 6, 7 HöfeO)	251
a)	Arten der formlosen Hoferbenbestimmung nach den §§ 6 und 7 HöfeO	251
b)	Einzelheiten zur Bewirtschaftungsübertragung	252
aa)	Form der Bewirtschaftungsübertragung	252
bb)	Voraussetzungen in der Person des Übertragenden	252
cc)	Dauerhaftigkeit der Übertragung	252
dd)	Übertragung auf einen Abkömmling	253
ee)	Beständigkeit der Übertragung	253
ff)	Vorbehaltslose Übertragung	253
gg)	Besondere Vertragsklauseln	253
c)	Wirkung der formlosen Hoferbenbestimmung	254
aa)	für die gesetzliche Hoferbfolge	254
bb)	für spätere abweichende Verfügungen der gewillkürten Hoferbfolge	254
cc)	für vorangegangene Verfügungen der gewillkürten Hoferbfolge	255
d)	„Langzeitwirkung“ der formlosen Hoferbenbestimmung	255
e)	Konsequenzen einer vorherigen Löschung des Hofvermerks für die Erbfolge	256
aa)	Grundsätze	256
bb)	Falsches „timing“	257
f)	Anderweitige Bindung durch Verständigung der Erben	257
3.	Bestimmung eines Abkömmlings zum Hoferben in anderen Fällen	257
a)	Arten der sonstigen formlosen Hoferbenbestimmung außerhalb d. §§ 6 und 7 HöfeO	257
b)	Materiell-rechtliche Konsequenzen der sonstigen formlosen Hoferbenbestimmung	260
c)	Prozessuale Konsequenzen der sonstigen formlosen Hoferbenbestimmung	261

4. Konkurrierende Berufungen zum Hoferben im Überblick	261
5. Hoferbenstellung trotz fehlender Wirtschaftsfähigkeit?	262
a) Grundsätzliches Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit	262
b) Sonderfall: Kein wirtschaftsfähiger Abkömmling (§ 7 Abs. 1 S. 2 2.HS HöfeO)	263
c) Sonderfall: Der „verwaiste“ Hof (§ 10 HöfeO)	264
IV. Letztwillige Verfügungen	266
1. Wirksamkeit von Testamenten	266
a) Ernstlicher Testierwillen	266
b) Formerfordernisse für Gemeinschaftliche Testamente	266
c) Aufhebung wechselbezüglicher Verfügungen	267
d) Sittenwidrige Bedingungen und Auflagen	267
2. Zur Auslegung letztwilliger Verfügungen	268
a) Inhalt der Verfügung	268
b) Hilfsweise Übernahmeanordnung nach § 2049 BGB?	268
c) Auslegung der Bestimmung des Hoferben/Erben	268
aa) Bestimmtheit der Hoferbeneinsetzung	268
bb) Auslegung einer Ersatz-Hoferbeneinsetzung	269
cc) Abgrenzung Erbeinsetzung – Vermächtnisanordnung	269
dd) Übertragung des Bestimmungsrechts	269
ee) Auslegung einer Bewirtschaftungsübertragungsklausel	270
ff) Auslegung einer Pflichtteilssanktionsklausel	270
V. Besondere Gestaltungen	271
1. Ausschlagung	271
a) Beschränkung der Ausschlagungserklärung	271
b) Zuständigkeit für die Entgegennahme der Ausschlagungserklärung	271
c) Weitere Einzelheiten	272
2. Einziehung unrichtiger Hoffolgezeugnisse und Erbscheine	272
a) Einziehungsgrund	272
b) Einziehungsverfahren	272
c) Streit zu Fragen des Höferechts im Einziehungsverfahren	273
3. Altenteilsvermächtnis	273
4. Nießbrauchsvermächtnis	273
5. Besonderheiten bei der Vor- und Nacherbschaft	274
a) Verlust der Hofeigenschaft zwischen Vor- und Nacherbfall?	274

aa)	Grundsatz: Kein Verlust der Hofeigenschaft während der Vorerbschaftszeit	274
bb)	Exkurs: Erwerb der Hofeigenschaft während der Vorerbschaftszeit?	274
cc)	Ausnahmsweise Verlust der Hofeigenschaft während der Vorerbschaftszeit	274
b)	Vorgezogene Nacherbfallregelung möglich?	276
c)	Vereinbarungen zwischen Vor- und Nacherben zum Grundbesitz des Nachlasses	277
d)	Bedeutung der notariellen Beratung	277
e)	Formulierung im Hoffolgezeugnis	277
6.	Bestimmung des Hoferben durch einen Dritten	277
7.	Auskunftsrechte	278
VI.	Besondere Anlagen: Abgrenzung von Hofvermögen und hoffreiem Nachlass	279
1.	Überblick	279
2.	Bedeutung der Grundbucheintragung	279
3.	Bedeutung weiterer Kriterien	280
4.	Auswirkungen auf die Abfindungshöhe	281
G.	Altenteilsstreitigkeiten	283
I.	Grundlagen	285
1.	Begriff Altenteil	285
2.	Unterschiedliche Versorgungsmodelle	286
3.	Eintragung des Altenteils im Grundbuch	287
4.	Streit um das Altenteil: Allgemeines	287
5.	Im Streitfall zu Heimkosten: Beteiligung von Sozialbehörden	288
II.	Regelungsinhalt des Nds. AGBGB	289
1.	Überblick zu landesrechtlichen Normen	289
2.	Grundgedanke und Anwendungsbereich	289
3.	Leistungsstörungen und Wohnungsaufgabe	289
4.	Weitere Bestimmungen des Nds.AGBGB	290
III.	Im Vergleich: Folgen des Auszuges bei Wohnungsrecht und Altenteil	291
1.	Überblick	291

2. Aufgabe des Wohnrechts: Besondere Fragen beim Wohnungsrecht nach § 1093 BGB	292
a) Erlöschen des Wohnungsrechts wegen Auszuges oder Pflegebedürftigkeit?	292
b) Ersatzanspruch wegen dauerhaftem Ausübungshindernis?	292
c) Anpassung des Vertrages nach Wegfall der Geschäftsgrundlage?	293
d) Anspruch gegen Eigentümer auf Zustimmung zur Vermietung	293
e) Eigene Bewertung	294
3. Gemeinsame Prüfungselemente bei Wohnungsrecht und Altenteil	294
a) Anforderungen an die Endgültigkeit des Auszuges	294
b) Nachträgliche Vereinbarung zur Abänderung von Versorgungsrechten?	295
c) Verzicht auf Versorgungsrechte?	295
d) Verjährung von Versorgungsansprüchen	295
e) Verwirkung von Versorgungsansprüchen	295
aa) Die Verwirkung im Allgemeinen	295
bb) Die Verwirkung von Versorgungsrechten im Besonderen	296
IV. Zur Höhe von Ersatzleistungen	297
1. Allgemeine Gesichtspunkte	297
a) Bemessungsgesichtspunkte Zumutbarkeit und Obergrenze	297
b) Sachbezugsverordnung und Sozialversicherungsentgeltverordnung	297
2. Einzelne Beispiele zur Höhe	297
V. Verfahrensfragen und Durchsetzung	299
1. Zuständigkeit und Verfahrensart	299
2. Aufrechnung	299
3. Vollstreckung landwirtschaftsgerichtlicher Entscheidungen (§ 31 LwVG)	299
VI. Sonstige Altenteilerstreitigkeiten	301
1. Rückforderung des Hofes	301
a) Überblick und Anspruchsgrundlagen	301
b) Einzelheiten zu Rückforderungsvoraussetzungen	301
c) Rechtsprechungstendenzen	302
2. Verweigerung der Mitwirkung bei Investitionen	303

H. Abfindungsstreitigkeiten	305
I. Allgemeines zur Abfindungsregelung	307
1. Bedeutung der Abfindungsfragen	307
2. Überblick über die gesetzlichen Regelungen	307
3. Abfindungsberechtigte	308
4. Bedeutung des Einheitswertes	308
a) Berücksichtigung von Flächenab- und zugängen	309
b) Anpassung für die Berechnung des Hofeswertes	309
aa) BGH-Entscheidung v. 17.11.2000	309
bb) BVerfG-Entscheidung v. 10.04.2018	311
c) Abweichende Zusammensetzung des Hofeswertes in Brandenburg	311
II. Abfindung gemäß § 12 HöfeO	313
1. Voraussetzungen	313
a) Prüfungsgang für die Ermittlung der Abfindung	313
b) Berechtigte	314
aa) Weichende Erben und weitere Berechtigte	314
bb) Anforderungen an die Enterbung	314
2. Einzelheiten zur Berechnung	315
a) Zu- und Abschläge	315
aa) Allgemein	315
bb) Anpassung des Hofeswertes	316
cc) Zuschlag bei Vermietung eines Altenteilerhauses	316
b) Abzug von Nachlassverbindlichkeiten	316
c) Vorausempfänge	316
d) Ergänzende Abgeltung von Arbeitsleistungen	317
III. Nachabfindung gemäß § 13 HöfeO	318
1. Anspruchsvoraussetzungen und Prüfkriterien	318
a) Grundbesitzveräußerung (§ 13 Abs. 1 HöfeO)	318
b) Sonstige Nachabfindungstatbestände (§ 13 Abs. 4 HöfeO)	319
2. Nachabfindungspflichtige Verfügungen bei bestehender Hofeigenschaft	320
a) Verkauf von Land	320
b) Windkraft-, Photovoltaik- und Biogasanlagen	320
c) Belastung mit Grundpfandrechten	321
d) Weitere ausgleichspflichtige Fälle	321
e) Verpachtung von Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung	322

f) Mieteinkünfte und gestreckte Entschädigungszahlungen	322
3. Fortwirkung der Nachabfindungsverpflichtung für Dritte	322
4. Berechnung der Nachabfindung	323
a) Grundlagen	323
b) Besonderheiten	323
5. Folgen des Verlustes der Hofeigenschaft	323
a) Nachabfindungsrelevante Einkünfte	324
b) Besonderheiten für die Berechnung der Nachabfindungsansprüche	324
c) Veränderte Einordnung von Investitionen	325
IV. Weitere Einzelfragen	326
1. Abfindungsansprüche des Ehepartners	326
2. Auskunftsrecht	326
3. Verjährung	327
I. Streitigkeiten nach dem Grundstücksverkehrsgesetz	329
I. Überblick	331
1. Gesetzesgrundlage	331
2. Rechtspolitische Rechtfertigung des GrdstVG	332
3. Struktur der Normen und Rechtsbegriffe	333
4. Zusammenwirken von GrdstVG und RSG	333
5. Stellung des Grundbuchamts	335
6. Prüfungsaufbau und Darstellungsweise im Überblick	335
II. Genehmigungsverfahren vor der Verwaltungsbehörde	338
1. Überblick	338
2. Stellung des Grundstücksverkehrsausschusses	338
3. Fristen und Zwischenbescheid	339
a) Fristbeginn	339
b) Der Zwischenbescheid	339
c) Verlängerung um einen Monat und Vorkaufsrechtsprüfung	340
d) Fehlerhafte Einschätzungen der Verwaltungsbehörde zum Vorkaufsrecht	341
4. Verkennung der Zuständigkeit des Landwirtschaftsgerichts	345
5. Bescheid und Rechtsbehelfsbelehrung	346

6. Zustellung	346
a) Allgemeines	346
b) Zustellung an Bevollmächtigte	346
7. Vorlage eines Vertragsentwurfs	348
8. Beantragung eines Negativzeugnisses	348
9. Gestaltungsspielräume	349
III. Verfahren vor dem Landwirtschaftsgericht	350
1. Zulässigkeit des Antrages auf gerichtliche Entscheidung	350
2. Beteiligte des Verfahrens vor dem (erstinstanzlichen) Landwirtschaftsgericht	350
a) Uneingeschränkt: Vertragsparteien und begünstigter Dritter	350
b) Bei Ausübung des Vorkaufsrechts: Siedlungsunternehmen	350
c) Eingeschränkt: Behörden	351
d) Kein Beteiligter: der Kaufinteressent (Erwerbsinteressent)	352
3. Handhabung des Verfahrens vor dem Landwirtschaftsgericht	353
4. Plausibilität und Geschlossenheit des Sachvortrages	353
5. Einzelne prozessuale Fragen für die Entscheidung	354
a) Tenorierung	354
b) Beurteilungszeitpunkt	354
c) Wert des Verfahrens	355
6. Antragsrücknahme, Antragsbeschränkung und Erledigung des Verfahrens	355
7. Beschwerdeverfahren	356
a) Beschwerdefrist	356
b) Beschwerdeberechtigung	356
c) Kein Verbot der reformatio in peius	356
IV. Geltungsbereich des GrdstVG	357
1. Grundstücksarten	357
2. Fälle genehmigungsbedürftiger Veräußerungen	357
3. Umgehung der Genehmigungspflicht	358
V. Grundstücksbegriff und Freigrenze	359
1. Allgemeines zur Freigrenze	359
2. Grundstücksbegriff	359
a) Unterscheidungen und Definitionen	359

b) Eintragungsweise im Grundbuch	360
c) Geltung der jeweiligen Grundstücksbegriffe	362
3. Besonderheiten zur Freigrenze	364
a) Teilflächen und Miteigentumsanteil	364
b) Mehrheiten von Verkäufern	364
c) Mehrheiten von Flächen (desselben Verkäufers)	364
d) Freigrenze und Vorkaufsrechtsgrenze	365
4. Vorkehrmaßnahmen und Umgehungsmöglichkeiten	366
VI. Landwirt und Nichtlandwirt	368
1. Bedeutung und Überblick	368
2. Der Landwirt	368
3. Der Nebenerwerbslandwirt	370
4. Der Nichtlandwirt aus der Verwandtschaft	371
5. Der Nichtlandwirt, der Landwirt werden will	372
6. Der Nichtlandwirt	372
a) Abhängige Beschäftigung	373
b) Landeigentum und Mitgliedschaft in Landwirtschafts-verbänden	373
c) Betrieb von Forstwirtschaft	373
d) Stiftung, Verein und gemeinnützige Gesellschaft	373
e) Verpachtung an Dritte	373
7. Gesellschaften	374
a) Grundsätzliches	374
b) Identität von Erwerber und Bewirtschafter	374
c) Fehlende Identität von Erwerber und Bewirtschafter	375
aa) Gleichstellung des erwerbenden Gesellschafters mit der wirtschaftenden Gesellschaft	375
bb) Gleichstellung der erwerbenden Gesellschaft mit dem wirtschaftenden Gesellschafter	377
cc) Gleichstellung bei einer Unternehmensaufspaltung	377
dd) Auseinandersetzung des BGH mit der früheren OLG-Rechtsprechung	378
ee) Beratungspraxis des Anwalts oder Notars	381
8. Das Gegenüber von Käufer und Kaufinteressent	382
VII. Einzelheiten zur Versagung der Grundstücksverkehrsgenehmigung	383
1. Grundsatz und Ausnahmen zur Genehmigungsbedürftigkeit	383

a)	Grundsätzliche Genehmigungsbefähigung	383
b)	Genehmigungsfreiheit	383
c)	Genehmigungsfiktion	383
d)	Genehmigungszwang	384
2.	Versagungsgründe der Genehmigungsbehörde im Überblick	384
3.	Versagungsgrund Nr. 1: Ungesunde Verteilung von Grund und Boden	385
a)	Überblick und Begründungsweg	385
b)	Hauptversagungsgrund: Veräußerung an einen Nichtlandwirt	387
aa)	Käufer ist Nichtlandwirt	387
bb)	Kaufinteresse eines Landwirts	387
cc)	Dringendes Aufstockungsbedürfnis des Kaufinteressenten	388
dd)	Vorrang des Vorkaufsrechts bei Einzelflächen (§ 9 Abs. 5 GrdstVG)	394
ee)	Kaufinteresse eines Siedlungsunternehmens	394
ff)	Vereinbarkeit mit der Agrarstruktur in besonderen Fällen	397
gg)	Umgehungsgeschäft	399
c)	Sonstige Versagungsgründe trotz Erwerbs durch einen Landwirt	399
aa)	Anhäufung von Grundbesitz	400
bb)	Distanz zwischen Hofstelle und Erwerbsfläche	401
cc)	Fehlende Eingliederung in den Betrieb des Erwerbers	402
4.	Versagungsgrund Nr. 2: Unwirtschaftliche Verkleinerung und Aufteilung	404
5.	Versagungsgrund Nr. 3: Grobes Missverhältnis zwischen Wert und Kaufpreis	404
a)	Land- oder forstwirtschaftliche Nutzung (Ausschlussgrund § 9 Abs. 4 GrdstVG)	405
b)	Grobes Missverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenwert	405
aa)	Ermittlung des Grundstückswertes	405
bb)	Ermittlung des Gegenwertes	409
cc)	Grobes Missverhältnis zwischen beiden Werten	409
c)	Erwerbsinteresse eines Landwirts	410
d)	Ungünstige Auswirkung auf die Agrarstruktur	410
6.	Vorrang des Vorkaufsrechts (§ 9 Abs. 5 GrdstVG)	411
a)	Grundsatz	411
b)	Einzelheiten zum Vorrangverhältnis	411

c)	Irrtümliche Verneinung eines Vorrangverhältnisses durch die Behörde	412
d)	Irrtümliche Nichtausübung des Vorkaufsrechts durch das Siedlungsunternehmen	413
7.	Allgemeine volkswirtschaftliche Belange (§ 9 Abs. 6 GrdstVG)	413
a)	Allgemeines	413
b)	Erwerb als Tauschfläche?	414
c)	Einzelne volkswirtschaftliche Belange	415
aa)	Landerwerb für Kiesabbau	415
bb)	Landerwerb zum Torfabbau	415
cc)	Errichtung von Windkraftanlagen	416
dd)	Landerwerb für Biogasanlagen	416
ee)	Landerwerb durch eine Kommune zur Gewerbeansiedlung	416
ff)	Landerwerb zum Schutz des Grundwassers	417
8.	Unbillige Härte für den Veräußerer (§ 9 Abs. 7 GrdstVG)?	417
9.	Auflagen und Bedingungen (§§ 10, 11 GrdstVG)	418
a)	Begriffe und Unterscheidung	418
b)	Gestaltungsspielraum für Auflagen und Bedingungen	419
c)	Einzelheiten zum Anwendungsbereich für Auflagen	419
d)	Genehmigung mit Verpachtungsaufgabe im Lichte der Rechtsprechung des EuGH?	420
e)	Umsetzung der Auflagen	421
VIII.	Einzelheiten zum siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht	422
1.	Prüfungskompetenz des Gerichts im Verfahren nach § 22 GrdstVG	422
a)	Grundsätzliches	422
b)	Einzelheiten zur Differenzierung	422
c)	Problemfragen	423
aa)	Landwirtschaftliches Grundstück	423
bb)	Einhaltung der Freigrenze i.S.v. § 4 RSG	424
cc)	Wirtschaftliche Grundstückseinheit i.S.v. § 4 RSG	424
dd)	Fehlender Hinweis im Zwischenbescheid zur Prüfung des Vorkaufsrechts	424
d)	Kritische Bewertung	425
2.	Inhalt und allgemeine Voraussetzungen	426
a)	Materiell-rechtliche Voraussetzungen des Vorkaufsrechts	426
b)	Vertragsart	426
c)	Sonderfall: Nichtigkeit des notariellen Kaufvertrages	427
d)	Ausschluss des Vorkaufsrechts	427

3.	Die dem Vorkaufsrecht unterliegenden Grundstücke	427
	a) Erfassungsbereich des Vorkaufsrechts	427
	b) Wirtschaftlicher Grundstücksbegriff und Reichweite des Vorkaufsrechts	428
	c) Landwirtschaftliches Grundstück	429
	aa) Begriff der Landwirtschaftsfläche	430
	bb) Flächen mit gemischter Nutzung	430
	cc) Fallgruppen bei gemischter Nutzung	430
4.	Siedlungsunternehmen und Verwendungszweck	433
	a) Prüfung des konkreten Verwendungszwecks bei Weiterverkauf	433
	b) Weitergabe für andere Zwecke	434
	c) Verwendung der Flächen durch das Siedlungsunternehmen selbst	434
	d) Rechtsstreit wegen Weiterveräußerung durch das Siedlungsunternehmen	434
5.	Besonderheiten zum Verfahren	435
	a) Beteiligung der Siedlungsbehörde?	435
	b) Verfahren bei der Genehmigungsbehörde	435
	c) Abweichungen vom „normalen“ Verwaltungsverfahren	437
	d) Ausübung des Vorkaufsrechts als Verwaltungsakt	437
	e) Beurteilungszeitpunkt	438
	f) Tenorierung	439
J.	Pachtsachen	441
I.	Überblick	443
	1. Gesetzliche Bestimmungen	443
	a) Verfahrensordnung	443
	b) Materielles Recht	443
	2. Pachtgegenstand	443
II.	Sonstige Landpachtstreitigkeiten (§§ 1 Ziff. 1 a, 48 LwVG)	446
	1. Streitgegenstände	446
	2. Vertragsabschluss	446
	a) Schriftform	446
	aa) Schriftformerfordernis abhängig von der Vertragslaufzeit	446
	bb) Anforderungen an die Schriftform	447

cc)	Anforderungen an die Bezugnahme auf die Haupturkunde	447
b)	Widerruf nach Verbraucherschutzrecht?	448
3.	Beendigung durch Kündigung	448
a)	Kündigungserklärung	448
aa)	Abgabe durch Verpächter	448
bb)	Inhalt und Zugang	449
b)	Zur Zulässigkeit einer Teilkündigung	450
c)	Kündigungsgründe	452
aa)	Allgemein	452
bb)	Zahlungsrückstand und Zahlungsunpünktlichkeit	453
cc)	Nutzungsüberlassung an Dritte	454
dd)	Verpachtung an Abkömmling	454
ee)	Nutzungsänderung	455
ff)	Keine ordnungsgemäße Bewirtschaftung	455
gg)	Kündigungsrecht bei langer Vertragsdauer	456
4.	Abwicklung des Pachtvertrages	456
a)	Streit um die ordnungsgemäße Bewirtschaftung	456
b)	Verwendungsersatz	456
aa)	Vertragliche und gesetzliche Ansprüche	456
bb)	Fälle von Verwendungen	457
cc)	Besondere Vorschriften im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	457
c)	Abschöpfung des „Mehrwerts“ einer zurückgegebenen Pachtfläche?	458
d)	Herausgabe vorhandener Zahlungsansprüche bei Pachtende	458
e)	Schadensersatz bei verspäteter Rückgabe	459
f)	Schadensersatz bei Verlust des Ackerstatus	459
aa)	Anspruchsgrundlage	459
bb)	Haftung dem Grunde nach	459
cc)	Einzelheiten zum Haftungsgrund	460
dd)	Haftungshöhe	461
5.	Vereinbarungen zur Vertragsverlängerung	462
6.	Wechselnde Vertragsparteien	462
a)	Betriebsübergabe auf Pächterseite	462
b)	Eintritt des Erwerbers in das Pachtverhältnis	462
c)	Bildung von Verpächtergemeinschaften	462
7.	Vertragsklauseln	464
a)	Allgemeine Geschäftsbedingungen	464
b)	Schriftformklauseln	464

c) Verlängerungsklauseln	464
d) Optionsklauseln zur Vertragsverlängerung	466
e) Unterverpachtungsklauseln in AGB	466
f) Abgeänderte Verjährungsfristen in AGB	467
g) Kündigungsklauseln	467
h) Vorkaufsrechtsklauseln	468
i) Vorpachtrechtsklauseln	468
j) Nutzungsänderungsklauseln	468
k) Ausschluss von Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht	469
8. Exkurs: Wegerecht	469
9. Prozessuale Problemfragen	470
a) Genauigkeit bei der Antragstellung	470
b) Mehrfache Kündigungen und Streitgegenstand	471
c) Verteidigung mit zuständigkeitfremden Gegenforderungen	471
d) Prozessuale Konsequenzen der Herausgabe des Pachtlandes	472
10. Streitwertfestsetzung	473
III. Verfahren nach dem Landpachtverkehrsgesetz (§ 1 Nr. 1 1. Alt. LwVG)	474
1. Anzeigepflicht	474
2. Pachtvertragsbeanstandungsverfahren	474
a) Beanstandungsgründe	474
b) Gesetzeszweck und Abgrenzung zum Zivilrecht	474
c) Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung im Einzelnen	476
aa) Normengefüge des § 4 Abs. 1 Nr. LPachtVG	476
bb) „Flankenschutz“ zum Genehmigungsverfahren	476
d) Beurteilungsfreiheit des Landwirtschaftsgerichts	479
IV. Landpachtvertragsverfahren (§ 1 Nr. 1 2. Alt. LwVG)	480
1. Allgemeines	480
2. Pachtanpassungsverfahren (§ 593 BGB)	480
a) Differenzierung nach der Verfahrensart	480
b) Vorverfahren und gerichtliches Verfahren	480
c) Gesetzliche Anpassungsmöglichkeit und Abdingbarkeit	481
d) Inhaltliche Anforderungen	481

3. Pachtschutzverfahren (§ 595 BGB)	482
a) Materiell-rechtliche Voraussetzungen	482
b) Vorverfahren	483
c) Gerichtliches Verfahren	484
4. Bestimmung eines Sachverständigen zur Sachbeschreibung (§ 585b BGB)	484
V. Jagdpachtvertragsbeanstandungsverfahren (§ 12 Abs. 3 BJagdG)	485
K. Formularwesen	487
I. Verwendungshinweise	489
1. Abspeicherung Formularensammlung und Datentabelle vor Ort	489
a) Grundsätzliches	489
b) Speicherpfad	489
2. Arbeiten mit Formularen und Datentabelle	489
a) Öffnen der Formulare	489
b) Bearbeiten eines Formulars	489
c) Probleme bei der Öffnung eines Formulars oder der Datentabelle	490
d) Schaffung neuer Formulare	490
e) Eintragungen in der Datentabelle	490
II. Einzelheiten zur Datentabelle	491
1. Allgemeines	491
2. Datensätze der Tabelle	491
III. Einzelheiten zum Formularverzeichnis	494
1. Allgemein zu den Formularen	494
a) Grundsätzliches	494
b) Inhaltsverzeichnis	494
2. Systematik der Formulare	495
Themenübersichten	497
Stichwortverzeichnis	501